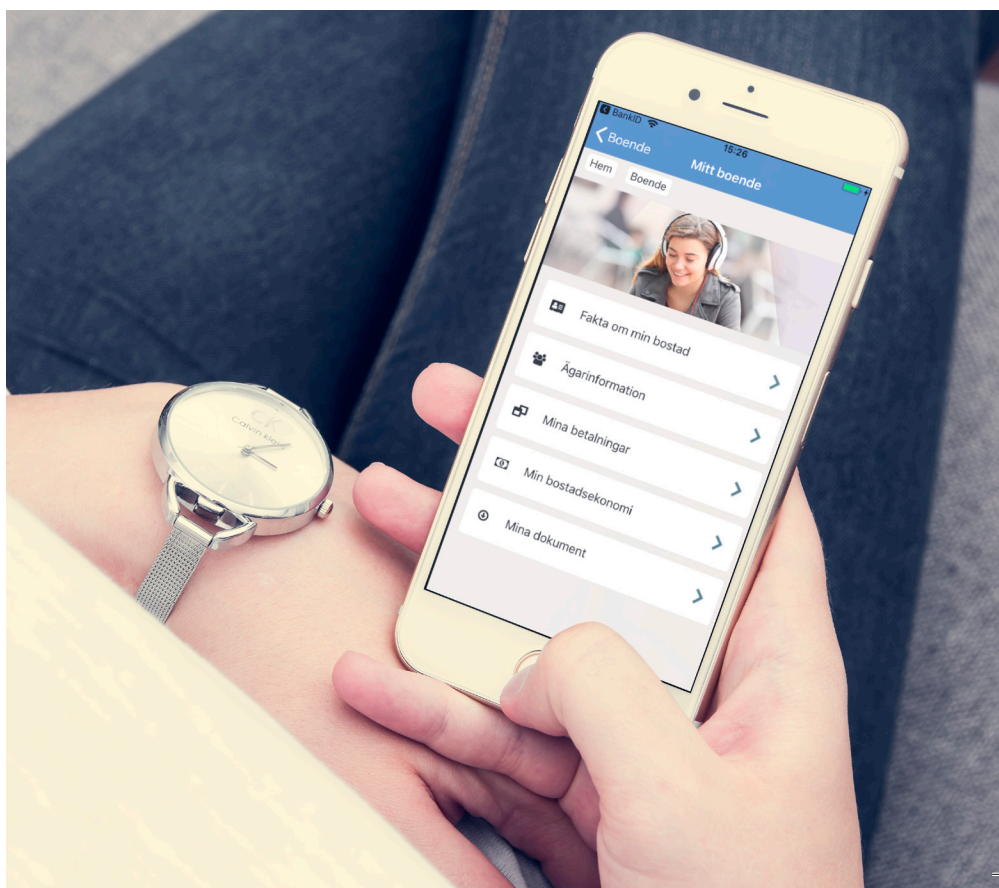




# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Östra Sallerup Värnhem



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Östra Sallerup Värnhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Per Martin Åhrén	Ordförande
Kaj Ronny Gunnarsson	Ledamot
Jimmy Antonio Jörgensen	Ledamot
Klas Håkan Ramnerö	Ledamot

Elnaph Prai	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Lars Holger Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen
------------------------	------------------	-------------------

### Valberedning

Margareta Ramnerö  
Ann-Louise Rosenberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heimdals 12	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

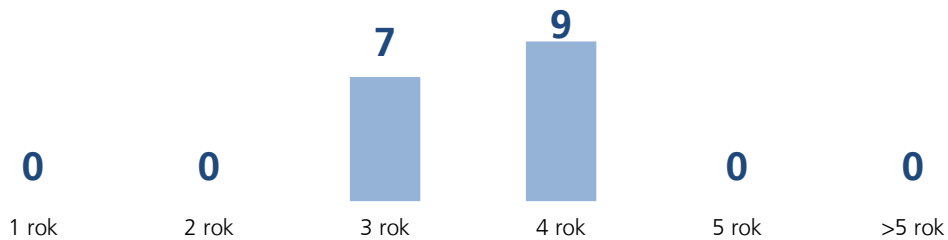
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 186 m<sup>2</sup>, varav 1 839 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 347 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelsbutik	216 m <sup>2</sup>	2021-12-30
Mobil & Data butik	43 m <sup>2</sup>	2021-05-31
Frisersalong	37 m <sup>2</sup>	2020-06-30
Massage & Kroppsvård	51 m <sup>2</sup>	2020-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Styrelserum och förråd till fastighetsförvaltning.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till nya maskiner i tvättstugan	2019	Tvättstuga
Radonmätning utförd	2019	Källare
Installation av ny fläkt	2019	Ventilation bostäder samt lokal
Gasol utekök samt vask och vatten	2019	Gård
Fönsterbesiktning	2019	Lister runt fönster kontrolleras
Insättning av Vatten rening.	2019	filter samt vatten reningssystem på värmesidan installeras.
OVK Anmärkningar åtgärdade	2019	Hela fastigheten
Installation av ny VVC Pump	2019	Värmecentral
Dörr automatik uppsatt	2018	Andra dörren från gatan Till gård.
Ventilation åtgärder efter Ovk	2018	Byte av felaktiga spiskåpor samt injustering av dessa.
Renovering av lokal 1	2018	
Utbyggnad passage system	2018	Läsare och låsbleck på tre dörrar samtliga ut till gården.
Besiktning av balkonger	2018	
Besiktning av hyres lokaler	2018	Lokal 1
Garanti åtgärd målning balkonger	2018	tre balkonger mot Värnhem
Fasad vid ingång gården	2018	Åtgärdat skada på fasad ca 2m2 höger port mot gård.
Målning trapphus	2017	
Uppsättning av brandvarnare	2017	
Renovering av lokal 3	2016	
Besiktning av radiatorer.	2016	
Belysning kryp vind	2016	
Ovk av lägenheter samt lokaler	2016	
Renovering av styrelse rum	2016	
Ombyggnad av Teknik utrymmen samt fastighetsförråd	2016	
Renovering och underhåll av värmecentral	2016	
Nytt fastighets förråd	2015	
Arkiv rum + renovering styrelserum	2015	
Byte av styr utrustning Värme central	2015	Systemet havererade 2015 nov
Belysningar i entréer	2015	Auto med led
Spolning av stammar	2015	
Flytt av rosenbuskar. uppsättning av spalje	2015	
Reparation av entré dörrar	2015	
Installation av info tavlor	2015	
Ommålning av källare	2013	
Fasad renovering	2012	
Renovering av takkupor	2012	
El förbättringar	2012	
Ombyggnad innergård		
Elstambyte		
Rörstambyte		
Målning och renovering av trapphus		
renovering av värmeväxlare		
Byte av låssystem och renovering av porttelefon		
Byte av armatur i trapphus		

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av tak kupor mot gård	2020	Ommålning av 5 st kupor
Rivning av entré tak Butik	2020	Stora butikslokalens entré
Byte av div utrustning värme central	2020	Byte av div utrustning i värme system samt vatten servis
Hisskontroll	2022	samtlig utrustning till Hissar gås igenom.
Ev. Byte av ventilationssystem till stora butikslokalen	2022	Ev byte vid verksamhetsförändring
Ovk för bostäder	2023	Återkommande besiktning

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Comhem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El leverantör	eon
Vatten	VA Syd
Sophantering	VA Syd/Ragnsells
Ventilation OVK	Omnino
Städning	Sekant
Snöröjning och gårds arbeten	Sekant
Sanering klotter/rengöring	Klottrets fiende no1
Vatten skador och besiktning	Umor AB
Tekniskförvaltning	PSL
El installationer	MP-El
Hiss	Kone
Värme	Assemblin
VVS	Assemblin
Passage system	Assemblin
Fastighetskonsult	AGranlund
Låssystem	Nokas
Fastighetsentreprenad	Malmöl Plåt och Bygg
Service Wascator	Electrolux
Ventilation service	Assemblin

### **Övrig information**

Ventilationsaggregat utbytt till lägenheter gällande frånluft.

Vattenreningssystem installerat på ingående vatten samt värmesida.

Maskiner i tvättstuga har bytts ut till nya miljövänligare varianter. Doseringssystem för miljövänligt kem installerat.

Utekök med gasolgrill samt varmt och kallt vatten installerat på gård.

## Föreningens ekonomi

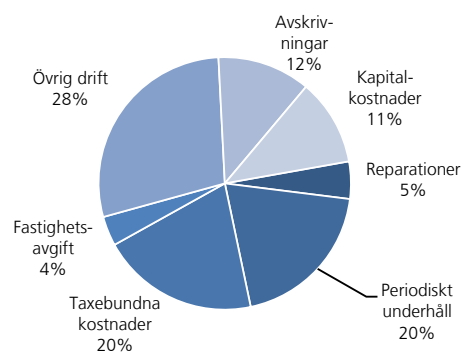
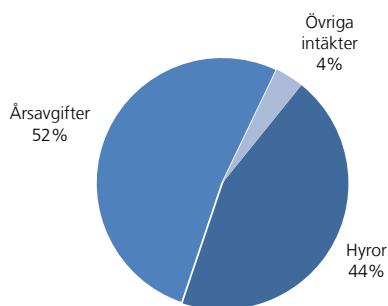
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2039.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>785 436</b>	<b>845 785</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 669 817	1 619 319
Finansiella intäkter	934	719
Minskning kortfristiga fordringar	128 576	0
Ökning av långfristiga skulder	343 492	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	112 189
	<b>2 142 819</b>	<b>1 732 227</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 380 896	1 256 571
Finansiella kostnader	199 553	233 617
Ökning av materiella anläggningstillgångar	259 608	103 549
Ökning av kortfristiga fordringar	0	59 830
Minskning av långfristiga skulder	0	139 008
Minskning av kortfristiga skulder	100 134	0
	<b>1 940 191</b>	<b>1 792 576</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>988 064</b>	<b>785 436</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>202 627</b>	<b>-60 349</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån omskrivna under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	499	530	520	520
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 653	1 570	1 544	1 525
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 158	6 328	6 413	6 498
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	34	28	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	107	109	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	24	23	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	91	112	117	139
Soliditet (%)	63	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-124	-48	-3	23
Nettoomsättning (tkr)	1 661	1 610	1 544	1 535

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 839 m<sup>2</sup> bostäder och 347 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 738 066	0	0	17 738 066
Upplåtelseavgifter	1 527 472	0	0	1 527 472
Fond för yttre underhåll	421 597	197 000	-240 331	464 928
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 687 135</b>	<b>197 000</b>	<b>-240 331</b>	<b>19 730 466</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-729 682	197 000	-201 821	-724 861
Årets resultat	-124 466	-124 466	48 152	-48 152
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-854 148</b>	<b>72 534</b>	<b>-153 669</b>	<b>-773 013</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 832 987</b>	<b>269 534</b>	<b>-394 000</b>	<b>18 957 453</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-124 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-532 682
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-854 148</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	353 701
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-500 447</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 661 105	1 609 875
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 711	9 444
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 669 817</b>	<b>1 619 319</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 177 435	-1 034 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 036	-182 022
Personalkostnader	Not 6	-39 425	-40 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-214 767	-178 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 595 663</b>	<b>-1 434 573</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>74 153</b>	<b>184 746</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		934	719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 553	-233 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198 619</b>	<b>-232 898</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-124 466</b>	<b>-48 152</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-124 466</b>	<b>-48 152</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	28 974 171	28 929 330
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 974 171</b>	<b>28 929 330</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 974 171</b>	<b>28 929 330</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	76 199
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 057 674	908 173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 057 674</b>	<b>984 372</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 085	1 335
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 085</b>	<b>1 335</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 059 759</b>	<b>985 707</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 033 930</b>	<b>29 915 037</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 265 538	19 265 538
Fond för yttre underhåll	Not 11	421 597	464 928
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 687 135</b>	<b>19 730 466</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-729 682	-724 861
Årets resultat		-124 466	-48 152
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-854 148</b>	<b>-773 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 832 987</b>	<b>18 957 453</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	10 220 166
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 220 166</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 702 666	139 008
Leverantörsskulder		32 366	97 889
Skatteskulder		128 714	122 912
Övriga skulder		205 833	193 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	131 364	183 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 200 943</b>	<b>737 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 033 930</b>	<b>29 915 037</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Markinventarier	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Entré	10 år	10 år
Kodlås/passagesystem	10 år	10 år
Vattenreningsystem	5 år	
Utekök	5 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	867 361	867 361
Hyror bostäder	108 600	101 210
Hyror lokaler momspliktiga	631 832	602 103
Bredbandsintäkter	53 280	36 720
Elintäkter moms	0	2 450
Öresutjämning	33	31
	<b>1 661 105</b>	<b>1 609 875</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	8 711	9 444
	<b>8 711</b>	<b>9 444</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 416	20 301
	Fastighetsskötsel beställning	39 333	106 492
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 688	8 036
	Städning entreprenad	20 171	39 419
	Städning enligt beställning	17 265	961
	Hissbesiktning	1 830	0
	Myndighetstillsyn	12 205	314
	Gemensamma utrymmen	13 926	0
	Sophantering	15 071	4 749
	Gård	0	191
	Serviceavtal	20 185	18 851
	Förbrukningsmateriel	25 016	6 797
	Fordon	679	0
		<b>200 786</b>	<b>206 111</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	10 574	0
	Tvättstuga	45 881	1 465
	Lås	2 918	18 533
	VVS	6 441	4 392
	Värmeanläggning/undercentral	4 229	759
	Ventilation	4 632	9 794
	Elinstallationer	10 502	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 504
	Mark/gård/utemiljö	0	21 147
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 445
		<b>85 176</b>	<b>66 039</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	22 503
	Lokaler	0	217 827
	Tvättstuga	280 331	0
	Ventilation	48 566	0
	Fasad	24 804	0
		<b>353 701</b>	<b>240 331</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	66 129	71 138
	Värme	231 636	222 301
	Vatten	51 631	50 037
	Sophämtning/renhållning	12 960	13 681
		<b>362 355</b>	<b>357 158</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 670	33 036
	Kabel-TV	71 664	69 987
		<b>108 334</b>	<b>103 023</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>67 082</b>	<b>61 632</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 177 435</b>	<b>1 034 294</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	242	200
	Tele- och datakommunikation	1 870	180
	Juridiska åtgärder	0	40 144
	Revisionsarvode extern revisor	4 254	4 254
	Föreningskostnader	4 794	8 096
	Styrelseomkostnader	510	0
	Fritids- och trivselkostnader	12 920	6 454
	Studieverksamhet	0	4 230
	Förvaltningsarvode	51 091	49 533
	Administration	9 211	11 805
	Korttidsinventarier	14 702	50 466
	Konsultarvode	59 577	1 875
	Tidningar facklitteratur	446	446
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 340
		<b>164 036</b>	<b>182 022</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 880
	Sociala kostnader	9 425	9 375
		<b>39 425</b>	<b>40 255</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	112 790	112 790
	Förbättringar	82 600	45 834
	Markanläggning	19 377	19 377
		<b>214 767</b>	<b>178 002</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 592 552	31 489 002
	Nyanskaffningar	259 608	103 549
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 852 160</b>	<b>31 592 552</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 663 221	-2 485 219
	Årets avskrivningar enligt plan	-214 767	-178 002
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 877 989</b>	<b>-2 663 221</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 974 171</b>	<b>28 929 330</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 718 000	6 718 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 208 000	17 226 000
	Taxeringsvärde mark	12 297 000	9 598 000
		<b>31 505 000</b>	<b>26 824 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 000 000	22 800 000
	Lokaler	4 505 000	4 024 000
		<b>31 505 000</b>	<b>26 824 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 755	109 755
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>109 755</b>	<b>109 755</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-109 755	-109 755
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-109 755</b>	<b>-109 755</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	71 695	124 072
	Klientmedel hos SBC	985 979	784 101
		<b>1 057 674</b>	<b>908 173</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	464 928	553 489
	Reservering enligt stadgar	197 000	80 472
	Överföring från övriga fonder	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-240 331	-169 033
	<b>Vid årets slut</b>	<b>421 597</b>	<b>464 928</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	4,520 %	1 680 000	1 680 000	2020-03-01
	Handelsbanken	0,774 %	2 104 287	2 174 887	2020-06-05
	Handelsbanken	0,750 %	0	2 104 287	Löst
	Handelsbanken	0,750 %	0	4 400 000	Löst
	Handelsbanken	0,746 %	6 395 879	0	2020-09-02
	Handelsbanken	0,800 %	522 500	0	2020-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 702 666</b>	<b>10 359 174</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 702 666	-139 008	
			<b>0</b>	<b>10 220 166</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 432 626 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 400 000	15 400 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	30 000	29 980
	Sociala avgifter	9 426	9 325
	Ränta	11 857	18 128
	Avgifter och hyror	80 081	126 395
		<b>131 364</b>	<b>183 828</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Se årsredovisning planerat underhåll.



---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 27/1 - 2020



Per Martin Åhrén  
*Ordförande*



Kaj Ronny Gunnarsson  
*Ledamot*

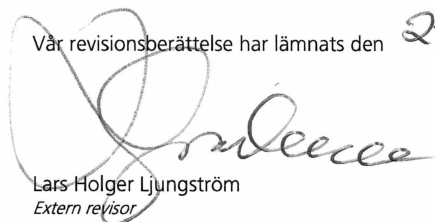


Jimmy Antonio Jörgensen  
*Ledamot*



Klas Håkan Ramnerö  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/2 2020



Lars Holger Ljungström  
*Extern revisor*

---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Östra Sallerup  
Värnhem, org.nr 769613-9638

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Östra Sallerup Värnhem för  
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Östra Sallerup  
Värnhems finansiella ställning per 2019-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets  
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2020-02-27



Lars Ljungström

---